



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ВИЗАВИР»**

Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение  
градостроительных проектных организаций»  
(Регистрационный номер СРО-П-196-14022018)

Шифр проекта № 030323-57-1-ДПС  
Заказчик: ООО «СЗ «М-Лит»

**Документация по планировке территории  
для размещения объекта регионального значения  
«Строительство набережной «Золотые пески России»**

Проект межевания территории  
Материалы по обоснованию

Раздел 2. Пояснительная записка  
ДПТ-ПМТ  
Том 4.2

Генеральный директор

Максимова В.И.

Главный инженер проекта

Шевченко И.В.



г. Симферополь  
2025



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ВИЗАВИР»**

Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение  
градостроительных проектных организаций»  
(Регистрационный номер СРО-П-196-14022018)

Шифр проекта № 030323-57-1-ДПС  
Заказчик: ООО «СЗ «М-Лит»

**Документация по планировке территории  
для размещения объекта регионального значения  
«Строительство набережной «Золотые пески России»**

Проект межевания территории  
Материалы по обоснованию

Раздел 2. Пояснительная записка  
ДПТ-ПМТ  
Том 4.2

г. Симферополь  
2025

## Состав документации по планировке территории

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
<b>1. Проект планировки территории. Основная часть</b>			
Том 1.1	030323-57-1-ДПС - ДПТ-ППТ.1.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 1.2	030323-57-1-ДПС - ДПТ-ППТ.1.2	Раздел 2. Положение о размещении линейного объекта	
<b>2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию</b>			
Том 2.1	030323-57-1-ДПС - ДПТ-ППТ.2.1	Раздел 1. Графическая часть.	
Том 2.2	030323-57-1-ДПС - ДПТ-ППТ.2.2	Раздел 2. Пояснительная записка	
Том 2.3	030323-57-1-ДПС - ДПТ-ППТ.2.3	Раздел 3. Инженерные изыскания	
<b>3. Проект межевания территории. Основная часть</b>			
Том 3.1	030323-57-1-ДПС - ДПТ-ПМТ.3.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 3.2	030323-57-1-ДПС - ДПТ-ПМТ.3.2	Раздел 2. Текстовая часть	
<b>4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию</b>			
Том 4.1	030323-57-1-ДПС - ДПТ-ПМТ.4.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 4.2	030323-57-1-ДПС - ДПТ-ПМТ.4.2	Раздел 2. Пояснительная записка	

## Содержание

1 Общие положения .....	5
2 Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков .....	6
3 Обоснование способа образования земельного участка .....	6
4 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.....	7
5 Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации .....	7

## 1 Общие положения

Документация по планировке территории для размещения объекта регионального значения «Строительство набережной «Золотые пески России»» подготовлена ООО «ВИЗАВИР» на основании:

- договора на разработку документации по планировке территории (в составе проект планировки и проект межевания территории) от 03.03.2023 № 030323-57-1-ДПС;
- Приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым «О подготовке документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения» №243-«П» от 16.06.2025г.;
- Схемы территориального планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (с изменениями и дополнениями), (далее – СТП Республики Крым);
- Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым (с изменениями и дополнениями), утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016г. №171, далее - РНПП Республики Крым;
- Генерального плана муниципального образования городской округ Евпатория, утверждённого решением Евпаторийского городского совета Республики Крым от 02.11.2018 № 1-81/1 (с изменениями и дополнениями);
- Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утвержденных решением Евпаторийского городского совета от 22.02.2019г. №1-86/2 с изменениями, утверждёнными решением Евпаторийского городского совета от 27.06.2025г. №3-14/1.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий; выделения элементов планировочной структуры территории проектирования; установления границ территорий общего пользования; установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществлена в составе проекта планировки территории.

В соответствии с ч. 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельных участков, расположенных в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такое установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проектом межевания территории, решены следующие задачи:

- определения местоположения границ образуемых земельных участков;

Для документации по планировке территории и проекта межевания территории были подготовлены следующие инженерные изыскания:

- инженерно-геологические изыскания,
- инженерно-геодезические изыскания,

- инженерно-гидрометеорологические изыскания,
- инженерно-экологические изыскания.

Документация по планировке территории и проекта межевания территории разработана с использованием топографической съёмки в масштабе 1:500, система координат – СК 63 г., система высот -Балтийская. Подготовка графической части документации по планировке территории выполнена в СК 63 г.

## **2 Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков**

Местоположение границ образуемых земельных участков и частей земельных участков определено с учетом рационального использования земель, в пределах зоны планируемого размещения линейного объекта, с целью размещения на них набережной.

Проектом межевания территории в границах зон планируемого размещения линейного объекта планируются к образованию земельные участки общей площадью 3,6906 га.

Для земельных участков, образуемых в границах зоны планируемого размещения, устанавливается следующий вид разрешенного использования - «Земельные участки (территории) общего пользования».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым для таких земельных участков устанавливаются следующие предельные параметры разрешенного строительства/реконструкции объектов капитального строительства:

<p>Земельные участки (территории) общего пользования</p>	<p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2.</p> <p>Предельные параметры земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– предельные минимальные размеры земельных участков – 0,001га;</li> <li>– предельные максимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> </ul> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.</p> <p>Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.</p> <p>Параметры застройки:</p> <p>Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории – не подлежит установлению;</p> <p>Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории – не подлежит установлению.</p>
--	---

Местоположение границ образуемого земельного участка определены с учетом Земельного кодекса РФ ст. 11.9. «Требования к образуемым и измененным земельным участкам».

### **3 Обоснование способа образования земельного участка**

В соответствии с п.1 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ «земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

Проектом межевания предусмотрен раздел исходных земельных участков, частично попадающих в границы зоны планируемого размещения линейного объекта, перераспределение земельных участков, а также же образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки будут образованы на основании утвержденного проекта межевания в соответствии с каталогом координат, представленным в проекте межевания.

### **4 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка**

Образование земельных участков для размещения объекта строительства сформированы с учетом рационального использования земель и установленных норм земельного отвода.

Проектом межевания определены площадь и границы образуемых земельных участков представленных в перечне образуемых земельных участков. Образование земельных участков выполнено по границам зоны планируемого размещения линейного объекта в соответствии с нормами отвода земельных участков для размещения набережных, а также прилегающих территорий, необходимых для обеспечения проезда, прохода, благоустройства и проведения работ по обслуживанию набережной, согласно СП 398.1325800.2018 «Набережные. Правила градостроительного проектирования», СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий» Актуализированная редакция СНиП III-10-75.

### **5 Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации**

В соответствии с законом Республики Крым от 15 сентября 2014 года №74-ЗРК "О размещении инженерных сооружений" публичный сервитут устанавливается в целях обеспечения следующих видов деятельности:

- 1) размещения инженерных сооружений;
- 2) размещения объектов недропользования и их неотъемлемых принадлежностей;
- 3) проведения изыскательских и исследовательских работ, а также складирования строительных материалов и размещения временных построек для целей, указанных в настоящей части.

Публичный сервитут для целей, указанных в №74-ЗРК, не устанавливается, поскольку все строительные работы, складирование строительных материалов и размещение временных построек проводятся в границах зоны планируемого размещения линейного объекта.